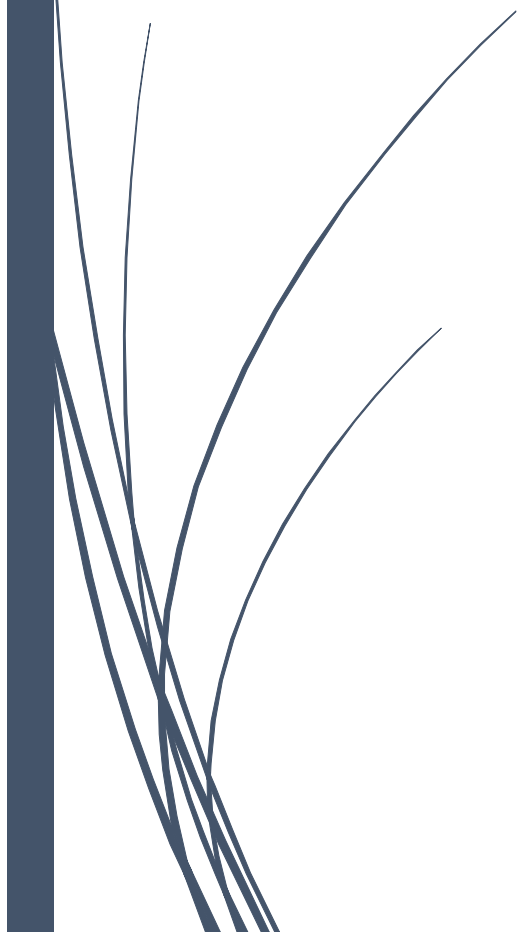


PROGETTO PER

Ampliamento di un fabbricato da adibire a stalla per il ricovero di animali con annesso fienile, necessario per la conduzione del fondo agricolo in loc. Monti Miali.

Relazione Tecnico-agronomica



PREMESSA

Su incarico conferitomi dal sig. Roberto Sassu nato a Cossoine (SS) il 30.12.1962 proprietario dell'immobile oggetto di intervento e titolare dell'omonima ditta e iscritto nell'elenco regionale degli imprenditori agricoli professionali al n. 573, io sottoscritto Geometra Pier Franco Meloni nato a Sassari il 24.05.1985 con studio tecnico professionale in Sorso via Cagliari 6, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Sassari al numero 3128, ho provveduto alla stesura della presente relazione tecnico-agronomica al fine di realizzare l'ampliamento di un fabbricato da destinare a stalla per ricovero animali con annesso fienile.

L'Azienda agricola è localizzata nel comune di Sorso (provincia di Sassari) in loc. monti Miali. Si raggiunge percorrendo la S.S. 200 Sassari direzione Santa Teresa, con accesso al km 21+500 ed un tratto di strada vicinale di circa 700 m (S.V. Pedras de Fogu – Monti Miali). La porzione di azienda interessata al presente progetto copre una superficie complessiva di 80,86 Ha., dove per un quarto sono coltivati a vite per la produzione di vini (circa 17 Ha.), mentre le restanti parti sono in parte coperti da macchia mediterranea e in parte coltivati a cereali. In questa seconda porzione di terreno troviamo circa 40 capi di bovini razza chianina ed oltre una trentina di asinelli bianchi (Equus asinus var. albina) dell'Asinara.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di intervento (fabbricato) è sito nell'agro del comune di Sorso, in loc. Monti Miali e distinto al N.C.E.U. con il Foglio 3 Particella 261. Gli appezzamenti di terreno per il quale si richiede l'intervento di miglioramento fondiario, ricadono all'interno di un'ampia area del territorio agricolo catastalmente individuata così come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (MQ)
1	232	775
1	234	2831
1	418	4682
1	419	2063
1	428	688
1	431	520
1	440	6199
1	441	6612
4	442	13008
1	443	6521
1	444	4497
1	445	2674
1	446	7077
1	447	4168
1	448	1402
1	449	1310
1	50	11629
1	55	4155

2	170	21969
2	171	4175
2	174	8353
2	3	38894
2	2	49496
2	8	80651
2	9	3814
3	260	110262
3	264	346981
3	266	63171
SOMMANO		808577

INQUADRAMENTO URBANISTICO E PREVISIONI DEL P.U.C.

All'interno del piano urbanistico comunale l'immobile ricade all'interno della Zona E sottozona E5 "aree marginali per attività agricola".

Le norme tecniche di attuazione del piano urbanistico comunale prevedono per la sottozona E5 vari tipi di strutture, tralasciando in maniera diretta (per poi riprenderle successivamente) quelle destinate alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, come quella prevista in progetto. L'articolo 26.8 infatti precisa che *quando non diversamente specificato dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:*

- **fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;**
- fabbricati per agriturismo così come normati all'art. 3 D.P.G.R. n.228 del 03/08/94 e successive modifiche ed integrazioni;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale (case di riposo per anziani, impianti e centri sportivi etc.);
- è inoltre ammessa l'eventuale residenza del conduttore del fondo;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

Specifica inoltre che, per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, **ampliamento**, nuova costruzione.

All'articolo 26.9 – indici e parametri, viene specificato che *quando non diversamente prescritto dalle norme particolari delle sottozone della zona E, sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili e dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale nei limiti consentiti dai seguenti indici:*

26.91.1 – indici massimi

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticultura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- sino a 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Il punto 26.9.2 specifica inoltre quali sono le superfici minime del fondo agricolo al fine di consentire l'edificabilità:

“per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticultura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola Ha 1,00”.

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

L'area interessata dagli interventi proposti è ricompresa all'interno della perimetrazione della fascia costiera così come individuata nella Tavola 451-II dell'Ambito 14 del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 36/7 del 05.09.2006, e risulta tutelata secondo quanto previsto dall'8 comma 6) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e, nella parte II e III del D.lgs. 42/2004 (Codice Urbani), in forza del quale, ai sensi dell'art. 146 è necessario l'ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile è regolarmente realizzato con autorizzazione SUAPE 15/2012 pratica edilizia 62/2012, pratica riguardante un miglioramento fondiario con realizzazione di alcuni immobili. All'attualità l'immobile è conforme alla pratica sopraccitata e non presenta opere realizzate in difformità o in assenza di titolo autorizzativo.

NATURA DEI TERRENI

L'area della proprietà aziendale è costituita da terreni in lieve pendenza lungo l'asse nord-sud che degrada dolcemente verso il mare dal quale dista circa 1,3 Km. I terreni presentano caratteristiche fisico-meccaniche assai favorevoli e buone proprietà chimiche. Essi possono essere classificati tra la “terre brune”, si presentano con substrato calcareo, di spessore compreso tra i 20 e 30 cm, di colore scuro, ricchi di sostanza organica e con abbondante scheletro in tutto il profilo. Nei punti interessati troviamo dei calcari fossiliferi del Miocene medio in facies alquanto compatta. In Sardegna sono presenti in un po' ovunque dove affiorano i sedimenti calcareo - dolomitici paleozoici e mesozoici. La giacitura del terreno si presenta con forme ondulate più o meno incise, la quota altimetrica varia tra i 40 e i 180 metri s.l.m.. Il clima è caratterizzato da una concentrazione di precipitazioni piovose durante il periodo autunnale e invernale, mentre in primavera ed in estate la situazione ha una prevalenza siccitosa. Dalle statistiche riferite gli ultimi 35 anni, le temperature si sono mantenute entro dei valori medi che vanno tra i 15 e 20 gradi, con punte minime di 2 gradi in gennaio e massime 40 nel mese di luglio. Per quanto riguarda la fertilità in tali terreni, si può affermare che la

condizione è soddisfacente, ed è senza altro rispondente alle maggiori esigenze delle culture vinicole orticole e cerealicole.

INQUADRAMENTO CLIMATICO

Il clima è caratterizzato da un decorso stagionale primaverile-estivo siccitoso, e da concentrazione delle precipitazioni nel periodo autunnale-invernale tipico del bacino del Mediterraneo. Le precipitazioni sono dell'ordine di 600 mm/anno con una media di 70 giorni piovosi. La maggior piovosità si registra nel mese di dicembre, mentre la minor piovosità nel mese di luglio. Il vento dominante è il Maestrale e segue, per intensità e frequenza lo Scirocco. Da quanto sopra esposto, il clima può inquadrarsi come Mediterraneo tiepido di tipo semiarido.

OBIETTIVI GENERALI

Attraverso la realizzazione del presente miglioramento fondiario l'azienda agricola Sassu propone di incrementare l'attività professionale con la realizzazione di una nuova struttura fondamentale per l'esercizio dell'attività zootecnica, in modo da tenere all'avanguardia l'azienda con quelle che sono le attuali tecniche di allevamento; tale attività è inoltre legata direttamente alla coltivazione dei vitigni giacché per tale coltivazione non vengono acquistati fertilizzanti dalle fabbriche: si è scelto infatti di seguire l'antico sistema di concimazione con l'utilizzo del letame bovino sparso in maniera naturale dagli animali stessi. Seguire il metodo tradizionale significa rendere alla terra quello che viene dalla terra, ecco perché si è scelto di incrementare l'allevamento di bovini di razza Chianina, una delle più pregiate varietà italiane. Ciò che producono non solo apporta alla terra delle vigne le sostanze azotate di cui ha bisogno, ma la arricchisce di microorganismi, di fibra, le dà struttura e consistenza, la rende fertile nel senso più vero del termine. È un ciclo semplice e perfetto nel quale acqua, luce, terra e materia vivente si trasformano infinite volte restituendosi reciprocamente quel che hanno avuto. È l'unico modo per ottenere mediante la trasformazione della vite, un vino della massima qualità ed in maniera naturale. Il tutto avviene in maniera naturale in quanto i bovini restano al pascolo brado all'interno delle proprietà e, in seguito alla realizzazione delle opere, saranno portati all'interno della struttura esclusivamente per i parti e per alcune necessità di tipo tecnico.

OPERE IN PROGETTO

Le opere, di modesta entità, riguardano l'ampliamento dell'immobile esistente regolarmente concessionato. Per quanto concerne le opere edilizie si rimanda alla relazione tecnica di progetto allegata.

I terreni oggetto di intervento sono ubicati nella località denominata Monti Miali con altitudine che varia da circa 50 m a circa 180 m. sul livello del mare. L'orografia del terreno è caratterizzato da lievi ondulazioni che la connotano tipo logicamente in una piana valliva che attraverso leggeri pendii trovano il loro apice in Monte Miali. L'area della proprietà aziendale è costituita da terreni in lieve pendenza lungo l'asse nord-sud e questa degrada docilmente verso il mare dal quale dista circa 1,3 Km. Dal punto di vista agro - pedologico i terreni sono di medio impasto, abbastanza profondo e dotato di discrete quantità di sostanze organiche e di elementi costituenti la fertilità chimica del suolo e bene si prestano alla pratica di colture come la vite e l'olivo. Tutti gli interventi proposti nella allegata pratica sono ascrivibili ad opere agro-silvo-pastorali non residenziali, tipicamente caratteristici della zona urbanistica "E", agricola.

DESTINAZIONE CULTURALE

Allo stato attuale nell'appezzamento di terreno risulta presente un vigneto delle dimensioni di circa diciassette ettari ed un numero di 40 bovini da carne. Pertanto:

<i>Tipologia</i>	<i>q.tà</i>	<i>ore necessarie</i>	<i>somma ore annue</i>
VIGNETO	ha 17.00.00	560/ha	9520 h/a
BOVINI DA CARNE	n. 40	75 h/capo	3000 h/a

I fabbisogni di lavoro necessari per mantenere una adeguata viabilità interna, per la cura delle siepi e dei confini, per l'approvvigionamento delle scorte, la manutenzione degli attrezzi, manutenzione degli edifici presenti, vengono valutati complessivamente in 3600 ore.

All'attualità pertanto, risultano necessarie le seguenti ore:

Vigneto	9520 h/a
Bovini da carne	3000 h/a
Manutenzioni	3600 h/a

SOMMANO 16120 h/a

Per il calcolo delle U.L.U. verrà preso come riferimento il fabbisogno di manodopera stimato dalla Regione Sardegna indicato come ore lavorative ha/annue per ogni tipologia di coltura. Tali valori sono indicati nell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale 45/9 del 27.09.2005.

Se ne deduce pertanto che le unità lavorative necessarie per la presenza in azienda sono:

ore/annue $16120 / 1800 = 8.95$ (si arrotonda a 9 U.L.U., con un incremento di 2 U.L.U.)

Le operazioni tipiche nella conduzione del fondo in esame nella fase di piena produzione sono le seguenti:

- concimazione minerale ed eventualmente quella organica per ripristinare la fertilità del suolo;
- sistemazione del terreno con arature (max 20 cm) ed erpature per favorire l'accumulo di acqua durante il periodo invernale, evitare il ristagno idrico, rendere più efficace la circolazione dell'aria e l'attività dei microrganismi del terreno;
- trattamenti fitosanitari contro le erbe infestanti ed i patogeni della coltura;
- potatura di produzione per la sistemazione delle chiome secondo le modalità prestabilite dalla tipologia di impianto;
- la raccolta e la cernita del prodotto.

La convenienza economica dell'azienda è conseguente alla possibilità di impiego di 9 U.L.U. fornita dal proprietario.

Le unità lavorative poi, ovviamente, sono incrementate durante il periodo nascite di bovini, durante la prima fase di crescita, e per quanto concerne la coltivazione del vigneto, durante la fase di raccolta.

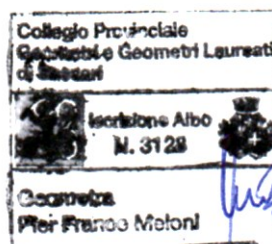
CONCLUSIONI

Analizzando il dato dal punto di vista qualitativo appare chiaro che siamo in presenza di una reale attività agricola, probabilmente tra le più ampie presenti all'interno del territorio sorsense, in quanto le attività svolte sul fondo richiedono un quantitativo forza-lavoro preciso e ben determinato, da dirigere in maniera magistrale e soprattutto che resti costante nel tempo. L'assenza di una struttura come quella prevista in progetto farebbe sì che non possa essere ampliata tale tipo di attività di allevamento, poiché è impossibile poter proteggere gli animali durante la nascita e nella loro fase iniziale di vita, prima di poter procedere poi al pascolo brado assieme agli altri bovini, oltretutto proteggere gli stessi animali durante le fasi di cure mediche eventualmente necessarie.

È evidente quindi che la realizzazione delle opere previste in progetto corrisponderà ad un aumento dei tempi di lavoro che a sua volta si tramuta in aumento della manodopera necessaria. Tuttavia una parte dei tempi di lavoro sarebbe destinata ad attività collaterali a quelle agricole quali i trasporti dei materiali, delle attrezzature e delle produzioni. Tale conduzione riduce sensibilmente l'economicità dell'attività agricola, economicità già esigua di per sé, date le sue caratteristiche intrinseche che la pongono in condizioni di rischio già nell'ordinario. Appare evidente che allo stato attuale presso l'azienda agricola non vi è presenza di idonei fabbricati funzionali alla attività di allevamento, tenuto anche conto che i fabbricati esistenti sono destinati a utilizzi ben precisi.

Inoltre, nonostante il lotto in oggetto sia localizzato dal punto di vista urbanistico in un'area definita dallo strumento urbanistico vigente del comune di Sorso come "Zona E", (agro), la realizzazione di tali opere da destinare all'attività agricola e zootecnica non porrebbe la condizione del fondo in difformità rispetto a quella di fondi similari presenti in zona. Per contro, la realizzazione dei fabbricati andrebbe a valorizzare in modo rilevante la zona incrementandone il livello insediativo e migliorando la gestione del patrimonio agricolo.

Sorso lì 15.02.2021



Geom. Pier Franco Meloni